

WBG

1 | 2025

Mitgliedermagazin

Die nächste
**Mitglieder-
versammlung**
wird am 17. Juni 2025
stattfinden.



ERKRATH

Die Modernisierung
der Bachstraße 7: Ein
Projekt für die Zukunft

• WBG-Sommerfahrt: Wir
• laden ein zum Ausflug
• nach Schloss Lembeck

• Werden Sie Mitglied im
• Aufsichtsrat. Bewerben
• Sie sich jetzt bei uns!



*Unsere Genossenschaft bleibt
ein Ort der Stabilität und des
Fortschritts.*

Ivo Vuicic, Kaufmännischer Leiter

Liebe Mitglieder, liebe Freundinnen und Freunde unserer Genossenschaft,

unsere Welt verändert sich rasant. Herausforderungen, die vor wenigen Jahren noch kaum absehbar waren, prägen heute unseren Alltag.

So erleben wir derzeit tiefgreifende soziale, politische und wirtschaftliche Umbrüche, die nahezu alle Lebensbereiche betreffen. Der Regierungswechsel wird neue Prioritäten und gesetzliche Rahmenbedingungen mit sich bringen, deren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft noch ungewiss sind. Zugleich blicken wir auf eine Welt, in der geopolitische Spannungen für uns alle deutlich spürbar sind.

Doch inmitten dieser Unsicherheiten gibt es Orte, an denen Stabilität, Verantwortung und Gemeinschaft gelebt werden. Unsere Genossenschaft ist ein solcher Ort.

Mit unserer Gründung haben wir uns das Ziel gesetzt, bezahlbaren und guten Wohnraum für unsere Mitglieder bereitzustellen – und das wird auch in Zukunft so bleiben. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen investieren wir auch weiterhin in den Erhalt und die sozialverträgliche Modernisierung unseres Bestandes, um nachhaltiges und lebenswertes Wohnen zu sichern. Dabei verschließen wir uns nicht dem Wandel, sondern gestalten ihn aktiv mit – immer mit unserem großen Ziel vor Augen: Klimaneutralität bis 2045. Diese Aufgabe erfordert innovative Lösungen, Investitionen und ein gemeinsames Engagement. Wir sind überzeugt, dass wir mit der genossenschaftlichen Idee – dem Miteinander und Für-einander – auch diese Herausforderung meistern werden.

So sind die ersten Modernisierungsprojekte in der Beethovenstraße, Fasanen- und Falkenstraße bereits erfolgreich abgeschlossen. Energetische Modernisierungen in der Kreuzstraße, im Kalkumer Feld sowie in Düsseldorf-Unterbach werden noch in diesem Jahr fertiggestellt. In der Bachstraße sind die Voraussetzungen geschaffen worden, um das leergezogene Gebäude umfassend zu modernisieren und im kommenden

Jahr zur erneuten Vermietung freizugeben (Seite 10). Parallel dazu schreitet die Planung unseres Neubaus in der Beethovenstraße voran. Der Entwurf des Bebauungsplans steht hier kurz vor der Fertigstellung (Seite 12). Auch im Bereich der Digitalisierung gehen wir konsequent voran: Der Ausbau eines elektronischen Schlüsselsystems der Firma Kiwi (Seite 9) sowie die smarte Optimierung unserer Heizungsanlagen mit Green Fusion (Seite 8) sind entscheidende Schritte in Richtung einer modernen, effizienten und nachhaltigen Verwaltung unserer Liegenschaften.

Dieser Fortschritt wäre jedoch nicht möglich ohne Menschen, die voranschreiten.

Mit Mut und Weitsicht setzen unser Vorstand und unser Aufsichtsrat die Weichen für eine bessere Zukunft. Unser unverzichtbares Verwaltungsteam arbeitet mit Fachwissen und Hingabe täglich daran, dieser Zukunft ein Stück näher zu kommen und unsere genossenschaftlichen Werte in die Praxis umzusetzen. Sie, liebe Mitglieder, sind wiederum das Fundament unserer Genossenschaft. Ihr Vertrauen, Ihr Engagement und Ihr Zusammenhalt machen unsere Stärke aus.

Dafür danke ich Ihnen herzlich. Lassen Sie uns auch weiterhin gemeinsam an einem Strang ziehen, um unsere genossenschaftlichen Grundwerte bewahren und zugleich einen positiven Wandel durch Fortschritt gestalten zu können.

Ich wünsche Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres neuen Mitgliedermagazins.

Ihr,



Ivo Vuicic

Kaufmännischer Leiter

Viel Erfolg &



Willkommen im Team, Frau Müller-Fritsch!

Seit 2023 ist Frau Müller-Fritsch als Immobilienmaklerin (IHK) tätig. Im Zuge eines mehrmonatigen Praktikums bereichert sie seit Februar 2025 unser Team in der Kaufmännischen Wohnungsverwaltung.

Langfristig ist geplant, sie dauerhaft in diesem Bereich bei der WBG einzubinden. „Mein Start bei der WBG war wirklich schön. Ich wurde herzlich aufgenommen, bekomme viel Unterstützung und kann jederzeit Fragen stellen – das schätze ich sehr“, sagt sie über ihre ersten Wochen.

Wir freuen uns, dass Sie da sind, Frau Müller-Fritsch – auf eine erfolgreiche Zeit bei der WBG!



Neue Herausforderungen für Herrn Vuicic

Unser Leiter der Kaufmännischen Wohnungsverwaltung, Herr Vuicic, hat im Oktober 2024 ein berufsbegleitendes Masterstudium im Fach Real Estate Management an der EBZ Business School begonnen. Seinen Bachelor in Wirtschaftswissenschaften schloss er 2021 an der Uni Wuppertal ab – ebenfalls neben seiner Tätigkeit bei der WBG.

In dem insgesamt 2 ½ Jahre dauernden Masterstudium wird er abends und an Wochenenden Vorlesungen besuchen, Kurse belegen und Prüfungen absolvieren. Dabei freut er sich darauf, sein Wissen zu vertiefen, neue Perspektiven zu gewinnen und sich persönlich wie beruflich weiterzuentwickeln.

Wir wünschen ihm viel Erfolg und Durchhaltevermögen bei diesem spannenden Schritt!

Alles Gute!

Herzlichen Glückwunsch, Frau Benneckenstein!

Unsere Mitarbeiterin Frau Benneckenstein hat ihre Fortbildung zur geprüften Immobilienfachwirtin erfolgreich abgeschlossen! Über zwei Jahre hinweg hat sie sich berufsbegleitend an der EBZ weitergebildet, die Abschlussprüfung legte sie bei der IHK ab. Seminare und Schulungen fanden größtenteils online und in Eigenarbeit statt.

„Es war neben dem Job eine echte Herausforderung, aber ich bin froh, dass ich mir dieses Ziel gesetzt und erreicht habe“, sagt Frau Benneckenstein.

Wir gratulieren herzlich zu dieser tollen Leistung und wünschen viel Erfolg mit dem neuen Wissen!



Vielen Dank und alles Gute, Frau Heil!

Nach 4 ½ Jahren engagierter Tätigkeit verabschieden wir uns von Frau Heil, die unser Team in der Miet- und Mitgliederverwaltung sowie im Marketing tatkräftig unterstützt hat. Mit ihrem stets offenen Ohr und ihrem hervorragenden Draht zu unseren Mietern und Mitgliedern hat sie wesentlich zum positiven Miteinander in unserer Genossenschaft beigetragen.

Nun stellt sie sich neuen beruflichen Herausforderungen in einem anderen Bereich der Immobilienwirtschaft. Für diesen nächsten Schritt und auch für ihre persönliche Zukunft wünschen wir ihr von Herzen alles Gute und viel Erfolg.

Danke, Frau Heil, für die gemeinsame Zeit und Ihren Einsatz!



5 Fragen an ...



Wolfgang Graf, langjähriger Hausmeister und Mitglied der WBG Erkrath

Seit 50 Jahren ist Wolfgang Graf Mitglied unserer Genossenschaft und fast ebenso lange war er mit seiner Firma im Bereich Hausmeisterservice und Gartenpflege für die WBG im Einsatz. Wir haben ihn zu seiner langen Geschichte mit der WBG befragt.

Wann und wie kamen Sie das erste Mal mit der WBG Erkrath in Kontakt?

Das ist nun schon 50 Jahre her. Ich bin gebürtiger Erkrather, habe aber einige Zeit in Köln gelebt und wollte zurück in meine Heimat. Bei dieser Rückkehr bin ich auf die WBG gestoßen, und ganz konkret auf den Neubau „Am Rosenberg“. Ich bin damals sogar noch in den Rohbau eingezogen. Das hatte den Vorteil, dass ich später jedes Detail im Haus kannte – jeden Winkel, jedes Rohr, jede Leitung ...

Wie hat sich die Geschäftsbeziehung zur WBG entwickelt?

Damals machte ich mich selbstständig und kurz darauf suchte die WBG einen Hausmeister für mein Haus und zwei weitere. Also habe ich mich beworben – und es hat geklappt! Anfangs lief das Ganze nebenberuflich, aber als es immer mehr Arbeit wurde, entschied ich dann, ganz auf die WBG zu setzen. Mit der Zeit habe ich mich auch immer weiterentwickelt, habe mich zum Beispiel mit Pflanzenkunde beschäftigt und dann die Grünanlagen betreut.

Wie würden Sie die Zusammenarbeit mit der WBG beschreiben?

Die Zusammenarbeit war immer sehr gut. Was ich besonders schätze, ist der offene und ehrliche Dialog. Man konnte immer miteinander reden und sich austauschen und das war und ist Gold wert!

Was hat Sie zum Wegzug nach über 50 Jahren bei der WBG bewogen?

Ich bin weiterhin Mitglied der Genossenschaft. Aber wir haben ein Haus geerbt, und das war einfach eine Gelegenheit, die wir nicht verstreichen lassen konnten. Wir haben das Haus saniert und freuen uns jetzt über einen eigenen Garten und ein Zuhause, das wir später unseren Kindern hinterlassen können.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

In erster Linie wünsche ich uns allen viel Gesundheit. Und ich hoffe, dass das gute Miteinander in der Genossenschaft erhalten bleibt. Es ist ein gutes Gefühl, hier ein Teil der Gemeinschaft zu sein und ich wünsche mir, dass das auch für zukünftige Generationen so bleibt.



Wir danken Wolfgang Graf für dieses Interview!

Mitgliederversammlung 2025

Unsere diesjährige Mitgliederversammlung findet am **Dienstag, den 17. Juni 2025, ab 18.00 Uhr** in der **Stadthalle Erkrath** (Neanderstraße 58, 40699 Erkrath) statt. Die offizielle Einladung mit der Tagesordnung wird fristgerecht versendet.

Im Rahmen der Versammlung wird der **Aufsichtsrat** über die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. sowie die Tätigkeit im Jahr 2024 berichten. Der **Vorstand** gibt einen Überblick über die Entwicklungen des Geschäftsjahres 2024 und wagt

einen Ausblick auf die Jahre 2025 und folgende. **Zudem sind zwei Aufsichtsratsposten neu zu besetzen – Bewerbungen sind willkommen!** (Informationen zur Frist und den Einreichungsmodalitäten entnehmen Sie bitte § 24 Abs. 5 unserer Satzung.)

Nach dem offiziellen Teil lassen wir den Abend bei einem gemeinsamen Imbiss in entspannter Atmosphäre ausklingen. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Vielen Dank und alles Gute!

Wir bedanken uns herzlich für die lange ehrenamtliche Tätigkeit im Sinne der WBG Erkrath eG. Mit Ihrem engagierten Einsatz haben Sie einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft geleistet. Wir schätzen Ihre wertvolle Unterstützung sehr und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg!



Bodo Heinig
Mitglied des Aufsichtsrates
seit dem 28.06.2001



Christine Illgner
Mitglied des Aufsichtsrates
seit dem 30.06.2011

Bewerben Sie sich für den Aufsichtsrat!

Der Aufsichtsrat kann die Entwicklung unserer Genossenschaft aktiv gestalten. Zu den Aufgaben gehören:

- Förderung und Beratung des Vorstands
- Prüfung des Jahresabschlusses
- Beschlussfassungen zu Themen wie:
 - Neubau- und Modernisierungsprogramme
 - Vergaberichtlinien für Genossenschaftswohnungen
 - Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Verwendung von Bilanzgewinnen und vieles mehr



Bewerbung

Nutzen Sie die Chance, aktiv mitzubestimmen – werden Sie Teil des Aufsichtsrats!

Heizen – aber richtig: GreenFusion digitalisiert unsere Heizungsanlagen

Die Wärmewende ist eine der großen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. Um die Energieeffizienz unserer Gebäude zu steigern, setzen wir bei der WBG Erkrath nun auf die innovative Lösung von Green Fusion.

Green Fusion digitalisiert den Heizungsbetrieb in Wohngebäuden und sorgt so für eine effizientere Wärmenutzung. Das cloudbasierte Energiemanagementsystem überwacht, optimiert und steuert die Heizungsanlagen mithilfe künstlicher Intelligenz. Dazu wird neben Sensoren eine GreenBox im Heizungskeller installiert, die die Anlage mit der Software verbindet. Seit Kurzem ist Green Fusion vom TÜV als Anbieter für Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach GEG § 71a zertifiziert.

Mehr Effizienz, weniger Kosten

Das Ziel von Green Fusion ist es, ohne aufwendige und teure bauliche Eingriffe spürbare Einsparungen zu erzielen, unabhängig davon, ob die Gebäude mit Fernwärme, Gas oder erneuerbaren Energien beheizt werden. Die erwartete Energieeinsparung liegt durchschnittlich bei 16 %. Dies führt zu einer Reduzierung der Nebenkosten und CO₂-Emissionen und kann zudem die Energieeffizienzklasse der Gebäude verbessern.

Die Kosten für das System belaufen sich auf 60 bis 90 Euro pro Heizungsanlage und Monat, deutlich weniger, als durch die Einsparungen erzielt wird. Über 100 Unternehmen der Wohnungswirtschaft setzen bereits auf Green Fusion.

Green Fusion jetzt auch bei der WBG Erkrath

Zum Start werden 16 Zentralheizungen unserer Wohngebäude an die Green Fusion-Software angeschlossen. Ziel ist es, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu senken, und das ganz ohne Komfortverlust für unsere Mitglieder. Die Installation der Greenbox erfolgt durch eigene Fachkräfte des Unternehmens oder durch erfahrene Partnerbetriebe. **Wichtig:** Green Fusion arbeitet ausschließlich im Heizungskeller, daher ist ein Zugang zu den Wohnungen nicht erforderlich.

Was bedeutet das für die Nebenkosten?

Durch die Optimierung des Heizungsbetriebs erwarten wir eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs. Dies wirkt sich langfristig positiv auf die Heizkosten unserer Mitglieder aus. Die Betriebskosten für Green Fusion sind vergleichsweise gering und werden durch die Einsparungen voraussichtlich mehr als ausgeglichen. Dadurch kann der Anstieg der Nebenkosten abgefedert werden, was angesichts steigender Energiepreise ein wichtiger Vorteil für alle Mitglieder ist.

Kommt es zu Störungen im Heizungsbetrieb, sendet die Software in Echtzeit eine Störmeldung an die WBG Erkrath. Dadurch können wir schnell reagieren, oft noch bevor unsere Mitglieder eine kalte Heizung bemerken.

Mit dieser Maßnahme machen wir einen weiteren Schritt in Richtung nachhaltiger und effizienter Wärmeversorgung für unsere Mitglieder.



Erstattung der CO₂-Abgabe bei Einzelheizungen

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. In 2024 galt ein Preis von 45 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Bisher konnten Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis gänzlich an ihre Mieter weitergeben. Dies ist mit Einführung des Gesetzes zur Aufteilung der CO₂-Kosten zum 01.01.2023 zu Gunsten der Mieter geändert worden.

Seitdem haben auch Nutzer von dezentralen Heizanlagen (Gaseinzelheizungen) das Anrecht auf eine anteilige Erstattung der CO₂-Abgabe durch den Vermieter. Die Erstattung ist nach einem 10-Stufen Modell geregelt, welches sich anhand der Emissionen pro Quadratmeter und Jahr berechnet.

Was müssen Sie tun?

Sofern Sie Ihre Wohnung über eine Gaseinzelheizung beheizen, reichen Sie uns eine Kopie Ihrer Jahresrechnung 2024 für Gas ein. Wichtig ist, dass Sie die Informationen über den in den Kosten enthaltenen CO₂-Preis mitsenden. Wir werden dann den Erstattungsbetrag ermitteln und Sie über das weitere Vorgehen informieren.

Beachten Sie bitte, dass die Erstattung lediglich bei den Kosten der Heizung erfolgt, nicht aber bei Kosten, die zur Erwärmung von Warmwasser anfallen (Gasdurchlauferhitzer o. ä.).

Die Frist zur Einreichung der Erstattung beträgt ein Jahr ab Erhalt Ihrer Gasrechnung. Danach können keine Erstattungen mehr vorgenommen werden.

Gerne stehen Ihnen Frau Heider oder Herr Vuicic für Ihre Fragen zur Verfügung.



Digitale Schließsysteme: KIWI erfolgreich im Einsatz

KIWI[®]
OPENING DOORS

Die Digitalisierung unserer Liegenschaften schreitet weiter voran. Wir haben nun unsere ersten beiden Gebäude erfolgreich mit dem KIWI-Schließsystem ausgestattet und machen damit den Zugang für unsere Mieter komfortabler und sicherer.



Im Gebäude Kreuzstraße 24–26 sind bereits alle Wohnungstüren mit dem KIWI-Knauf ausgerüstet. Der Zugang zum Haus erfolgt nun ebenfalls digital per Transponder oder Smartphone. In den kommenden Wochen werden – sobald die neuen Türen eingesetzt sind – auch die Kellerabgänge und Technikzentren in das System integriert.

Auch in Düsseldorf-Unterbach wurde KIWI bereits flächendeckend in den Wohnungen installiert. Als nächster Schritt folgt die Integration der Haustüren (nach deren Erneuerung) sowie der Kelleraußentüren.

Die bisherigen Erfahrungen sind durchweg positiv: Seit Einführung gab es keinerlei Probleme und die Rückmeldungen der Mieter zeigen eine hohe Zufriedenheit. Angesichts dieser guten Ergebnisse planen wir bereits die Ausstattung weiterer Objekte mit dem digitalen Schließsystem.

Mit KIWI bieten wir unseren Mietern eine moderne, schlüssellose Zugangslösung, die den Alltag erleichtert und zugleich die Verwaltung effizienter macht – ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunft!



Bachstraße 7: Ein Projekt für die Zukunft

In der Bachstraße 7 in Erkrath entsteht ein zukunftsweisendes Wohnprojekt. Mit einer Fördersumme von 7,7 Millionen Euro aus der „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024“ setzt die WBG Erkrath eG ein wichtiges Zeichen für bezahlbaren Wohnraum, nachhaltige Modernisierung und digitale Innovation. Bevor die eigentliche Modernisierung beginnen kann, steht jedoch ein entscheidender erster Schritt an: die Schadstoffsanierung.

Sicheres Sanieren: Fachgerechte Schadstoffentfernung:

Bei älteren Bestandsgebäuden stellt die Entfernung von Schadstoffen wie Asbest und PCB eine besondere Herausforderung dar. In der Bachstraße 7 kommen dabei zwei spezialisierte Verfahren zum Einsatz:

- Einkammersystem (BT-Verfahren mit Teilunterdruck): Hier wird festgebundener Asbest abgeschliffen und direkt in einer Schleuse abgesaugt, um eine sichere Entfernung zu gewährleisten.
- Vierkammersystem: Bei nicht gebundenem Asbest wird ein Unterdruckbereich geschaffen, um zu verhindern, dass gefährliche Fasern in andere Gebäudeteile gelangen.

Zudem erfordert die PCB-Sanierung ein sorgfältiges Vorgehen. Besonders anspruchsvoll ist die Freimessung, die erst bei einer Raumtemperatur von 22 Grad durchgeführt werden kann, eine Herausforderung in einem unbewohnten Gebäude ohne funktionierende Heizung.

Vor der eigentlichen Messung müssen alle Steckdosen, Schächte und Durchbrüche verschlossen werden, um Messverfälschungen durch Luftverwirbelungen zu vermeiden. Erst wenn alle Schadstoffe sicher entfernt sind, beginnt der Rückbau von Türen, Zargen, Fenstern, Estrich und Versorgungsleitungen, und damit die Grundlage für die Modernisierung.

Nachhaltig, digital und energieeffizient:

Ziel der Sanierung ist nicht nur die Schadstoffbeseitigung, sondern auch die energetische und digitale Zukunftsfähigkeit des Gebäudes. Nach Abschluss der Arbeiten wird das ehemalige Bestandsgebäude mit 42 Wohneinheiten von einem Energieverbrauch von 322,1 kWh/(m² pro Jahr) auf ein Effizienzhaus 55 (EH55) modernisiert. Zudem wird durch die Integration der „Zuhause Plattform“ ein Smart Building geschaffen, das sowohl den Bewohnern als auch der Verwaltung neue digitale Möglichkeiten bietet und gleichzeitig 4,5 km Stromkabel in den Wohnungen einspart.

Das Projekt befindet sich aktuell in der intensiven Bauphase und wird voraussichtlich Mitte nächsten Jahres abgeschlossen sein.

Mit diesem Vorhaben setzen wir als WBG Erkrath eG ein klares Zeichen für nachhaltige, smarte und bezahlbare Wohnraumgestaltung. Es ist damit ein wichtiger Schritt für die Zukunft unseres Bestandes und der Stadt Erkrath.

Vorbeugen statt löschen: Brandschutz in unseren Gebäuden

Der Kellerbrand in der Mozartstraße 9 zeigt deutlich: Brandsicherheit ist das A und O. Deshalb weisen wir Sie hiermit nachdrücklich auf die Wichtigkeit von vorbeugenden Maßnahmen hin. Wir empfehlen dringend, die folgenden Punkte zu beachten:

1. Keller und Abstellräume: Bitte lagern Sie keine brennbaren Materialien oder gefährlichen Stoffe in den Keller- oder Abstellräumen. Diese können im Brandfall schnell zur Gefahr werden.

2. Fluchtwege freihalten: Achten Sie darauf, alle Fluchtwege, Treppenhäuser und Notausgänge jederzeit freizuhalten. Dekorationen und Bilder sind im Brandfall Stolperfallen und eine Gefahrenquelle für die Feuerwehr, da die Nägel an den Wänden im Ernstfall die Beatmungsschläuche der Feuerwehr beschädigen können. Blockierte Fluchtwege können im Notfall lebensbedrohlich sein!

3. Ferninspektion der Rauchmelder: Rauchwarnmelder können im Ernstfall nur dann zuverlässig Alarm auslösen, wenn sie einwandfrei funktionieren. Deshalb überprüft die Firma KALO einmal im Jahr die Funktion der Geräte. Dazu gehören die Energieversorgung, das Warnsignal, die Umfeldüberprüfung, der Montagezustand, die Funktion des Rauchsensors sowie der Zustand der Raucheintrittsöffnung.

Sollten Sie durch Signale des Geräts eine Störung an Ihrem Rauchwarnmelder feststellen und diese nicht selbst beheben können, rufen Sie bitte die kostenlose **KALO-Hotline** unter der Nummer **0800 000 87 18** an, die an sieben Tagen in der Woche rund um die Uhr erreichbar ist.

4. Brandverhütung: Seien Sie vorsichtig beim Umgang mit offenen Flammen und elektrischen Geräten. Lassen Sie brennende Kerzen niemals unbeaufsichtigt und verwenden Sie keine beschädigten Kabel.

5. Notfallnummern: Im Falle eines Brandes oder anderer Notlagen rufen Sie bitte umgehend die Feuerwehr unter **112** an. Informieren Sie auch die Hausverwaltung, damit wir schnellstmöglich reagieren können.

6. Notdiensteinsatz: Bitte achten Sie darauf, dass Sie nur in dringenden Fällen den Notdienst bestellen. Ein tropfender Wasserhahn oder eine nicht funktionierende WC-Spülung sind keine Notfälle. Die Kosten für Notfälle, die keine sind, müssen wir an Sie weitergeben.

Wir danken Ihnen für Ihre Mithilfe. Bei Fragen oder weiteren Informationen können Sie uns jederzeit kontaktieren.



Aktuelle Planungen im Überblick

Beethovenstraße/ Mozartstraße:

Nachhaltige und zukunftsweisende Quartiersgestaltung

Das Projekt setzt auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise. Durch Wohnraumverdichtung und förderfähigen Wohnungsbau entsteht ein lebendiges Quartier mit einem autofreien, begrünten Innenbereich. Die meisten PKW-Stellplätze werden in einer intensiv begrünten Tiefgarage untergebracht, die sogar Baumpflanzungen integriert.

Die Architektur folgt einem durchdachten Konzept: Zur Straße hin entsteht eine geschlossene Blockrandbebauung, während sich die Bauweise zur rückwärtigen Landschaft hin auflockert und öffnet. Ein zentraler Platz an der Beethovenstraße soll das Quartier zusätzlich beleben.

Für eine umweltfreundliche Energieversorgung wird ein Nahwärmenetz geschaffen, das Beethoven sowie Mozart- und Bachstraße einbindet. Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dächern sowie ein Regenrückhaltesystem mit Brauchwassernutzung tragen zur ökologischen Nachhaltigkeit bei. Zudem kommen umweltfreundliche Baustoffe zum Einsatz.

Besonderes Augenmerk liegt zudem auf barrierefreien und familiengerechten Grundrissen. Für eine fahrradfreundliche Mobilität stehen insgesamt 350 Stellplätze zur Verfügung – in modernen Parksystemen im Untergeschoss sowie in sicheren Fahrradboxen im Außenbereich.

Nächste Schritte

Der Entwurf des Bebauungsplans wird von April bis Juni unter Beteiligung von Behörden und Bürgern fertiggestellt. Die Änderung des Bebauungsplans soll in der letzten Ratssitzung 2025 beschlossen werden. Anschließend erfolgt 2026 die Einreichung des Bauantrags für den ersten Bauabschnitt. Der Bau der 64 neuen Wohnungen ist für 2027 bis 2028 geplant.

Auf einen Blick:

Aktueller Bestand

- 110 Wohnungen
- 6.282 m² Wohnfläche
- 30 Garagenstellplätze

Geplante Gesamtmaßnahme

- 162 barrierefreie und damit größere Wohnungen
- 11.896 m² Wohnfläche
- 164 Tiefgaragenstellplätze
- 72 offene Stellplätze

Bauabschnitt 1

- Entnahme von 28 Bestandswohnungen
- Schaffung von 64 neuen Wohnungen
 - einer Gewerbeeinheit
 - einer Tiefgarage mit 84 Stellplätzen



Steigende Kosten in der Wohngebäudeversicherung und deren Ursachen

Die Prämien für Wohngebäudeversicherungen sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen – Gründe hierfür sind vielfältig:

1. Höhere Schäden durch Naturkatastrophen



- Zunahme extremer Wetterereignisse: Starkregen, Hochwasser, Stürme und Hagel treten häufiger auf und verursachen massive Schäden an Gebäuden.
- Klimawandel: Wissenschaftliche Studien zeigen, dass Naturkatastrophen durch den Klimawandel an Intensität zunehmen. Dadurch müssen Versicherer immer höhere Summen für Reparaturen und Wiederaufbau zahlen.
- Elementarschäden: Viele Versicherer erhöhen die Prämien oder fordern höhere Selbstbeteiligungen für Regionen mit hohem Risiko, vereinzelt wird der Versicherungsschutz für Elementarschäden aus bestehenden Verträgen herausgekündigt, Neukunden in bestimmten Risikogebieten bekommen keine Elementardeckung angeboten.

2. Steigende Bau- und Materialkosten



- Hohe Inflation in der Baubranche: Die Preise für Baumaterialien (Holz, Stahl, Beton) sind stark gestiegen. Dadurch werden Reparaturen und Wiederaufbau teurer.

- Fachkräftemangel im Bauwesen: Es gibt zu wenige Handwerker, was die Lohnkosten für Bauarbeiten erhöht. Versicherer müssen höhere Schadensummen auszahlen.
- Lieferkettenprobleme: Verzögerungen in der Beschaffung von Baumaterialien verteuern Bauprojekte zusätzlich.

3. Höhere Schadenaufwendungen der Versicherer



- Mehr Großschäden: Durch Starkregen oder Stürme entstehen häufiger Totalverluste an Gebäuden.
- Inflationsbedingte Anpassungen: Da die Baupreise steigen, müssen Versicherer die Versicherungssummen anpassen, um im Schadensfall ausreichend abdecken zu können.
- Höhere Reparaturkosten: Selbst kleine Schäden kosten mittlerweile mehr, weil Material- und Arbeitskosten gestiegen sind.



4. Anpassungen seitens der Versicherer



- Beitragserhöhungen: Um wirtschaftlich zu bleiben, passen Versicherer regelmäßig ihre Tarife nach oben an. Es finden Anpassungen gemäß der vertraglich vereinbarten Beitragsanpassungsklausel statt, als auch individuelle, schadenbedingte Beitragserhöhungen bei einzelnen Kunden.
- Selbstbeteiligung steigt: Manche Versicherungen erhöhen die Selbstbeteiligung, damit die Versicherten einen größeren Anteil der Kosten selbst tragen.
- Einschränkungen im Versicherungsschutz: Manche Anbieter schließen bestimmte Risiken (z. B. Überschwemmung, Rückstauschäden) aus oder verlangen separate Elementarschadenversicherungen.

Fazit

Die steigenden Kosten für die Prämien in der Wohngebäudeversicherung sind auf den Klimawandel, gestiegene Baukosten und damit verbundene, erheblich höhere Entschädigungen im Versicherungsfall zurückzuführen. Diese Entwicklung wirkt sich auch auf die Betriebskosten aus und kann sich entsprechend in den jährlichen Abrechnungen bemerkbar machen.



Lösen Sie unser Rätsel?

Mitraten und gewinnen: Machen Sie mit bei unserem Rätselspaß für Erwachsene! Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir 10 Stadtgutscheine im Wert von je 25 Euro! Einsendeschluss ist der 7. Juni 2025 – viel Glück!

Zeitmess- gerät mit Ziffern- anzeige	↖	ab- geteilter Raum im Lokal (frz.)	↖	Strom in Asien Stadt in Ba.-Wü.	↖	wenig besitzend, mittellos	Kranken- transport- liege	österrei- chische Stadt an der Donau	↖	Mutter der Nibelun- genkönige	↖	schwedi- scher Name eines finni- schen Sees	Hauptstadt von Sizilien	Weber- kamm	↖	Energie- zentrum im Körper (Esoterik)	Wild- und Wald- pflege
Nicht- leiter	→									textiler Boden- belag Farbton	→						
Durch- einander engl.-amer. Hohlmaß	→							spanische Infantin Mensch der Antike	→					Bindewort (bevor) Wort d. Frz. Revolution	→		
↖					Glut- gestein	→											
bandför- mige Algen	→				Wurfspieß	↖				8		Werktag Beher- bergungs- betrieb	→				
Gebirgs- mulde	↖						anhaltend. Jammern groß- räumig	→								Autokenn- zeichen v. Kempten Sorte	→
↖																	
Vakuum Wind- rich- tung	→								mit dem Ohr wahr- zunehmen	→					5		runde geometr. Figur
↖																	
Kurzwort für eine be- rühmte Per- sönlichkeit	↖																
↖																	
italien. Schaum- wein	↖	Fluss in Süd- amerika	↖	Fluss in Sibirien großer Musiker	→												
↖																	
in der Art von (frz.) Metallfach- arbeiterin	→																
↖																	
Hebung in der Vers- lehre	→																
berber. Hirten- nomaden	↖																
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	
↖																	

2477176

Und so geht's:

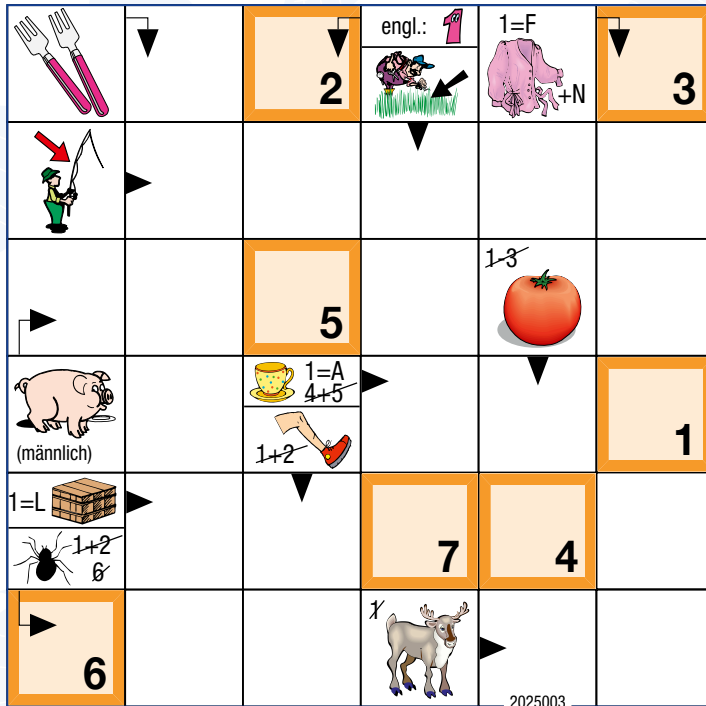
Lösen Sie das Kreuzworträtsel und senden Sie das Lösungswort mit dem Betreff „**Kreuzworträtsel 1/2025**“ per E-Mail an info@wbg-erkrath.de bzw. per Postkarte an WBG Erkrath, Schlüterstraße 9, 40699 Erkrath. **Einsendeschluss ist der 7. Juni 2025.**

Mitarbeiter der WBG Erkrath sowie deren Verwandte und Angehörige sind von der Teilnahme am Gewinnspiel ausgeschlossen.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Rätselspaß für die Kleinen

Jetzt mitraten und tolle Preise gewinnen! Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir 10 Gutscheine für das Trampolio in Hilden im Wert von je 25 Euro! Einsendeschluss ist der 7. Juni 2025 – viel Glück!



Lösung:



So könnt ihr teilnehmen:

Ihr habt das Rätsel gelöst? Super! Schickt uns das Lösungswort mit dem Betreff „**Kinderrätsel 1/2025**“ per E-Mail an info@wbg-erkrath.de bzw. per Postkarte an WBG Erkrath, Schlüterstraße 9, 40699 Erkrath.

Einsendeschluss ist der 7. Juni 2025.

Auch hier gilt: Mitarbeiter der WBG Erkrath sowie deren Verwandte und Angehörige sind von der Teilnahme am Gewinnspiel ausgeschlossen. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Herzlichen Glückwunsch!

Viele schlaue Rätefüchse haben sich an unseren Kreuzworträtseln der letzten beiden Ausgaben beteiligt. Besonders freuen wir uns, diesmal einige der glücklichen Gewinner mit ihren Fotos zu präsentieren.

Schön, dass Sie mit so viel Begeisterung miträtseln!



Nachbarschaft feiern

Ein Grill-Nachmittag zum Kennenlernen

Im Sommer 2024 fand auf Initiative von Familie Wagner ein wunderbarer Grill-Nachmittag in der Falkenstraße 5a statt. Die neue Nachbarschaftsinitiative sollte über das übliche „Hallo“ im Treppenhaus hinausgehen und bot die perfekte Gelegenheit, sich besser kennenzulernen.

Gemeinsam wurde Schaschlik gegrillt und Musik gehört. Die Kinder malten mit Kreide, lasen Bücher auf Picknickdecken und halfen bei der Dekoration.

Der Auf- und Abbau verlief schnell und unkompliziert, da alle tatkräftig mitwirkten. „Der Nachmittag hat die Nachbarschaft geeint“, so Frau Wagner. Ein Erfolg, der bereits zu dem Beschluss führte, ein weiteres Treffen zu organisieren.

Unser Appell: Gerne mehr solche Initiativen!

Die WBG unterstützen gerne mit Bierzeltgarnituren und finanziellen Mitteln.



„Landpartie Schloss Lembeck“

Entdecken, erleben und genießen Sie mit uns Schloss Lembeck mit rund 150 Ausstellern, einem Rahmenprogramm voller Kunst, Kultur und einmaligen Erlebnissen ...

Wir möchten mit Ihnen viele genussvolle Momente auf dem herrschaftlichen Anwesen der Stadt Dorsten mit den Gastgebern Graf und Gräfin von Merveldt erleben.

Wenn Sie gerne einen schönen Tag mit uns verbringen möchten, laden wir Sie herzlich am 20.06.2025 ein. Abfahrt ist um 11.00 Uhr an unserer Geschäftsstelle Schlüterstr. 9 und die Rückfahrt gegen 17.00 Uhr ab Schloss Lembeck geplant.

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns in der Zentrale und reservieren Sie sich einen Platz.

Wir freuen uns auf einen tollen Ausflug bei hoffentlich sonnigem Wetter mit unseren Mitgliedern!

Ihr Kontakt zur WBG Erkrath

Service-Telefonnummern und E-Mail-Adressen

Vorstand

Christian Frank 0211 209949-0
info@wbg-erkrath.de

Technische Leitung

Andrea Di Tavi 0211 209949-13
ditavi@wbg-erkrath.de

Modernisierung und Instandhaltung

Roland Rittner 0211 209949-19
rittner@wbg-erkrath.de

Technische Wohnungsverwaltung/Empfang/ Telefonzentrale

Susanne Mertes 0211 209949-0
mertes@wbg-erkrath.de
Yvonne Bätzgen 0211 209949-0
y.baetzgen@wbg-erkrath.de

Kaufmännische Leitung

Ivo Vuicic 0211 209949-21
vuicic@wbg-erkrath.de

Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Mahn- und Klagewesen

Heike Heider 0211 209949-22
heider@wbg-erkrath.de

Vermietung/Wohnungsverwaltung/ Mitgliederbetreuung/Wohnungsabnahmen und -übergaben

Marie-Kristin Müller-Fritsch 0211 209949-10
mueller-fritsch@wbg-erkrath.de
Maike Benneckenstein 0211 209949-24
benneckenstein@wbg-erkrath.de

Servicetechniker

Dirk Bätzgen 0211 209949-0
baetzgen@wbg-erkrath.de

Rauchmelder-Störungen

Firma KALO 0800 0008718

Kabelfernsehen – Vodafone

Beratung und Bestellung 0221 46619105
Entstörung, Installationshilfe,
techn. Support (24 h/7 Tage) 0221 46619112

Lichtwelle Erkrath

Störungshotline 02104 94360917

Unsere Öffnungszeiten

Persönliche Sprechzeiten vor Ort

Nach vorheriger Terminabsprache

Telefonische Sprechzeiten

Montag bis Mittwoch 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Donnerstag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
14.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Reparaturen sind uns grundsätzlich telefonisch zu melden.

Außerhalb der Geschäftszeiten gelten folgende Notrufnummern*:

Notdienst für Heizungsausfälle Contracting-Anlagen (SWE Erkrath)

Frau Illgner – SWE Erkrath 02104 9436020
Am Brockerberg 6, 8, 10, 12; Falkenstraße 5a
Zuständig: Firma Kaiser 02104 7858
Waldfrieden 15+17
Zuständig: Firma Krings 0211 246044

Notdienst für alle anderen Heizungsanlagen

Firma Grätz 0171 2030445

Sanitärnotdienst

Firma Grätz 0171 2030445

Rohrverstopfungen sowie außergewöhnliche Wassereintritte in Kellern

Firma Arnholdt 0173 6086983

Notrufnummern der Stadtwerke Erkrath

Störungsdienst Strom 02104 9436001
Störungsdienst Gas/Wasser 02104 9436000

Notrufnummern der Stadtwerke Düsseldorf

Störungsdienst Strom 0211 8212626
Störungsdienst Gas/Wasser 0211 8216681

Schlüsseldienst

Firma Riegelwerk 0172 8478015

Für die Häuser Am Brockerberg 6, 8, 10, 12, 16; Am Rosenberg 4 + 6

Ansprechpartner außerhalb unserer Geschäftszeiten
ist außerdem der Hausmeister
Thomas Graf 0175 5961396

Aufzugsnotdienst

Firma Otis 0800 20304050
Firma Thyssenkrupp 0800 3657240
Firma Kone 0800 8801188

* Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die Notrufnummern nur für absolute Notfälle gedacht sind. Sollten uns Bagatelldrechnungen mit Überstunden- oder Feiertagszuschlag erreichen, sehen wir uns leider gezwungen, diese an Sie weiterzubelasten.



Wir – Das Mitgliedermagazin der WBG Erkrath

Impressum

**Wir – Das Mitgliedermagazin
der WBG Erkrath**
Ausgabe 1 | 2025

Herausgeber
WBG Erkrath eG
Schlüterstraße 9
40699 Erkrath
Tel.: 0211 209949-0

• info@wbg-erkath.de
• www.wbg-erkath.de
•

• **Verantwortlich für den Inhalt**
• Christian Frank
•

• **Redaktionsteam**
• Maïke Benneckenstein, Ivo Vuicic,
• Marie-Kristin Müller-Fritsch
•

• **Konzept, Gestaltung**
• concedra Kommunikation GmbH
• www.concedra.com
•

• **Fotografie/Visualisierung**
• WBG Erkrath, Hellmeister Architekten,
• Adobe Stock
•

